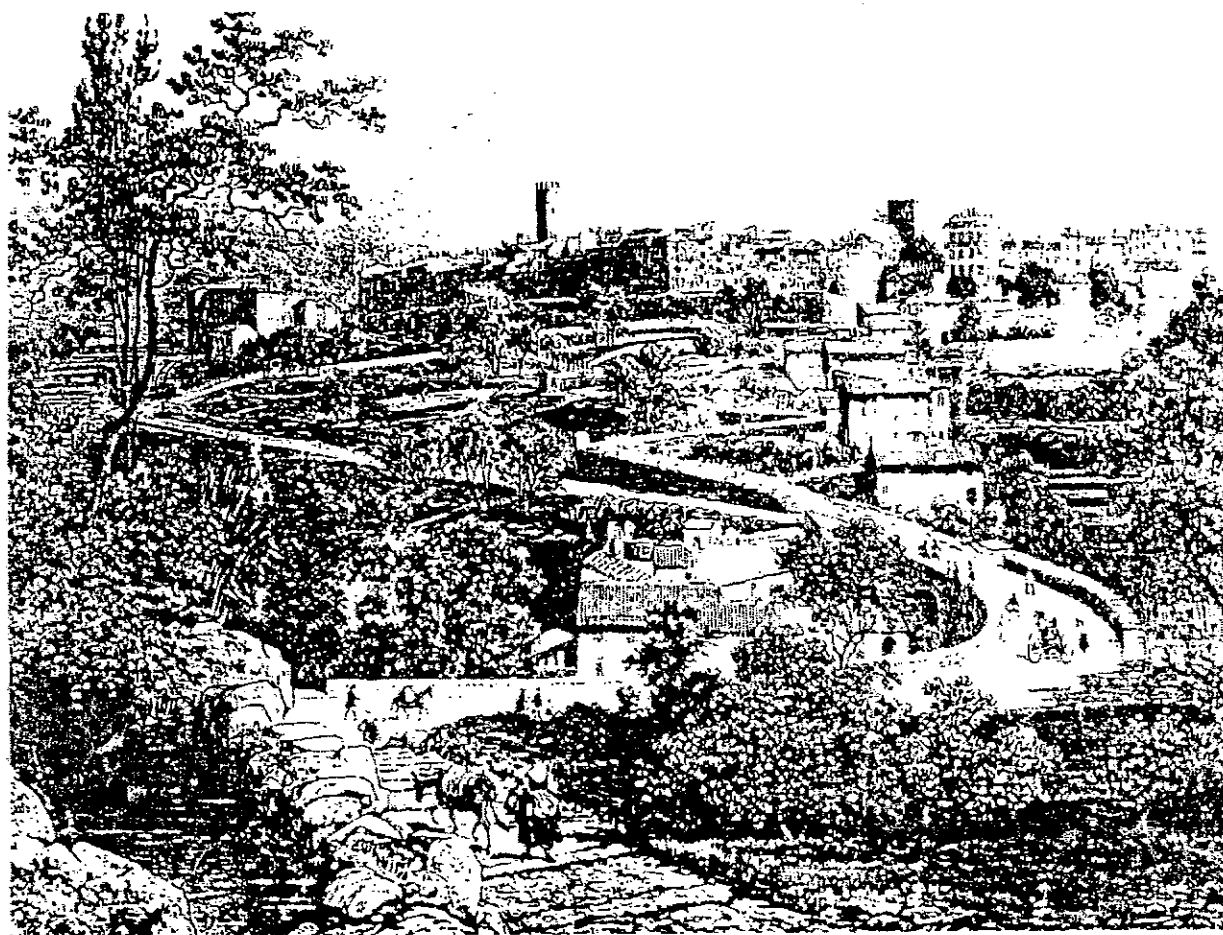


Departement des Alpes Maritimes



# VILLE DE VENCE



## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Révision Simplifiée  
Enquête du 04/12/2007  
Au 03/01/2008

Approbation le 25/06/2008

**PROJET DE REGLEMENT  
ZONE 2NAZ**

**Pièce  
N° 3 bis**

## **CHAPITRE IV**

### **Zone 2NAZ**

#### **Zone d'activités de la Sine**

### ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE 2NAZ 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

- les constructions à usage industriel et artisanal
- les lotissements à usage industriel et artisanal
- les constructions à usage d'équipement collectif (accueil, congrès, séminaires)
- les constructions à usage de service et de bureau
- les constructions à usage d'hébergement touristique
- les aires de jeux et de sports
- les aires de stationnement
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux)

#### **ARTICLE 2NAZ 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

### ***SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE 2NAZ 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.  
Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Sauf impossibilité technique ou réglementaire, cet accès devra respecter les dispositions techniques suivantes :

- pente inférieure à 17 %,
- rayon intérieur de giration : minima 6 mètres,
- largeur minimale de 5 mètres.

## 2) Desserte interne des constructions

Les dimensions, forme et caractéristiques techniques des voies internes doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre de satisfaire aux exigences en matière de sécurité.

Sauf impossibilité technique ou réglementaire, ces voies devront respecter les dispositions suivantes :

- pente inférieure à 17 %,
- rayon intérieur de giration : minima 6 mètres,
- largeur minimale de 5 mètres.

## **ARTICLE 2NAZ 4 - Desserte par les réseaux**

Toute occupation ou utilisation du sol admise doit être au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement :**

Les effluents industriels ne sont pas raccordable au réseau collectif sauf dans le cas où leurs compositions est compatible avec le système de traitement.

Les autres effluents devront être raccordés au réseau communal.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné. Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage.

Le calcul des débits d'eaux pluviales sera effectué sur la base de l'orage d'intensité décennale.

### **Autres réseaux :**

Les réseaux et les raccordements aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, de gaz, d'électricité, de téléphone devront être réalisés en souterrain ou encastrés dans les constructions.

## **ARTICLE 2NAZ 5 - Caractéristiques des unités foncières**

Sans Objet.

## **ARTICLE 2NAZ 6 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. La règle du prospect de 5 mètres ne s'applique pas dans le cas des voies de desserte interne des constructions. Ce prospect est réduit à 2 mètres dans le cas des piscines.  
Cette distance est portée à 10 mètres le long de C.D.36.

## **ARTICLE 2NAZ 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives des lots internes à un lotissement.

## **ARTICLE 2NAZ 8 – Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même unité foncière**

L'implantation des constructions sur une même unité foncière est laissée à l'initiative du constructeur.

## **ARTICLE 2NAZ 9 – Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions et surfaces imperméabilisées ne doit pas excéder 40 %.

## **ARTICLE 2NAZ 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur directe à l'égout des constructions ne pourra excéder 7 mètres (autres hauteurs sans objet).

Pour l'application de la présente règle, deux bâtiments ne pourront être considérés comme distincts que dans la mesure où ils sont séparés d'une distance égale à la hauteur admise dans ce secteur.

Toutefois, le long des voies où une limitation de hauteur est indiquée sur le plan, la hauteur au sommet des constructions ne pourra dépasser le niveau de la chaussée que de 3 mètres au maximum et ce, sur 30 % au maximum de la longueur de façade de l'unité foncière.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.

La hauteur des ouvrages de soutènement est limitée à 2,50 mètres, étant précisé qu'une distance minimale de 1,50 mètres doit être aménagée entre deux murs successifs, afin d'y effectuer des plantations.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres. Sauf cas particulier justifié par l'intérêt des lieux, le mur bahut ne pourra avoir plus de 0,70 mètres de hauteur.

### ARTICLE 2NAZ 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

### ARTICLE 2NAZ 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et si possible en sous-sol ou à l'intérieur des bâtiments principaux.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., et au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- pour les hôtels : 1 place par chambre.
- pour les restaurants : 3 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les établissements recevant du public : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les emplacements de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres par unité.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

### ARTICLE 2NAZ 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

#### • Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980.

#### • Préservations des arbres existants et obligation de planter :

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article 1NAZ 1, doivent être implantées de manière à respecter les espaces plantés ou à planter figurant au plan. Dans la mesure où la suppression d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés par des arbres d'essence équivalente.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale tous les 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

### ***SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE 2NAZ 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. est fixé à 3 m3 de volume construit par m2 d'unité foncière.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE 2NAZ 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.